

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Commune de MAINCY

VU POUR ÊTRE
ARRÊTÉ À MON ARRÊTÉ
EN DATE DU

03 OCT. 2019



Le Maire

A. PLAISANCIS

Dossier de Permis d'Aménager

« Les Prairies »

PA 02 – Notice de Présentation

Maîtres d'ouvrage



Geoterre

7 bis rue des Sesçois
77590 BOIS LE ROI
Tel : 01.64.71.18.70
Email : contact@geoterre.fr



Urba-Terre

12 quai d'Anjou
94340 JOINVILLE LE PONT
Tel : 06.63.80.57.24
Email : fmesa@urba-terre.com

Maîtres d'œuvre

Architecte – Urbaniste



SJL Architecte

26 Avenue du 8 mai 1945
95200 SARCELLES
Tel : 09.52.05.02.55
Email : sluzon@sjlarchitecte.com

Bureau d'Études VRD



GNAT Ingénierie

12 Rue Albert Einstein
77420 CHAMPS SUR MARNE
Tel : 01.60.05.47.76
Email : info@gnat.fr

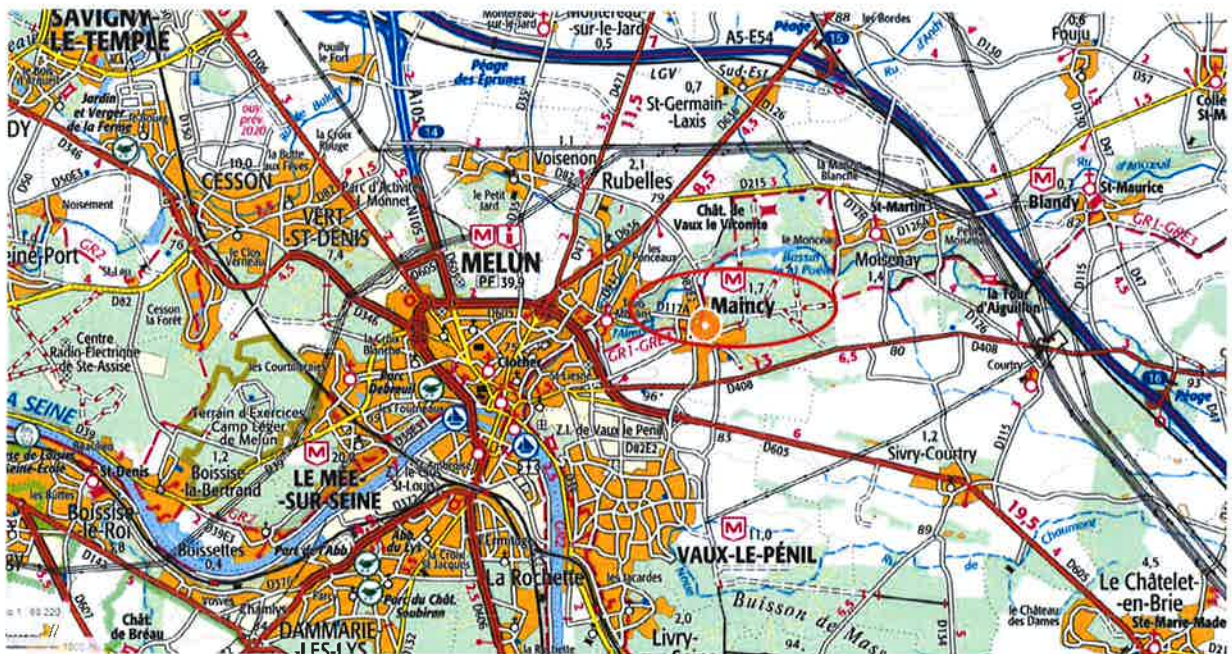
Date : 12/06/2019

NOTICE (Art .R441-3 du code de l'urbanisme)

A-Description du terrain

- Situation générale :

La commune de Maincy est située dans le département de Seine-et-Marne en région Île-de-France, à 3km de Melun à 24km de Nangis, à 13km de Guignes Rabutin. Paris est à environ 60km.



Le territoire communal couvre une superficie de 1019 hectares.

Le terrain est actuellement soumis au PLU de la ville de MAINCY en zone UB. Elle correspond aux extensions récentes du tissu ancien du village et englobe les parties bâties du hameau des Trois Moulins.

La zone UB est concernée par l'AVAP secteur 2 (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) qui est une servitude d'utilité publique, par conséquent les règles établies par l'AVAP s'imposent au règlement du PLU.

Le terrain se caractérise par plusieurs aspects :

- Il se situe à proximité de l'entrée du village, mais apparaît comme une dent creuse dans la mesure où les parcelles attenantes sont bâties.
- Il est accessible depuis la rue de Melun.
- Il jouxte une voirie d'un programme récent.

D'une surface de 12 797 m², le terrain se situe dans un quartier résidentiel à dominante pavillonnaire.

Extrait du plan cadastral :



- Les limites

Le terrain est délimité :

Au nord, par la rue de Melun et des fonds de parcelles de maisons individuelles.

A l'est, par une opération récente de lotissement d'habitat individuel.

Au sud, par un sentier rural dit du milieu de la Plante Badon.

Et à l'ouest, par des terrains supportant des maisons individuelles.

- **Les accès**

Le terrain est accessible depuis la rue de Melun, on notera qu'il jouxte, à l'Est, un lotissement voisin.

- **Les données topographiques**

Le terrain présente une légère pente nord-est sud-ouest dont la rue de Melun constitue le point bas.

- **L'état actuel du terrain**

- La végétation : Le terrain comprend des arbres répartis en plusieurs rangées et en massif arbustif sur la lisière sud.
- Le bâti existant sur le site : Le terrain ne comprend pas de bâti.

- **L'environnement proche :**

• Le bâti, caractéristique d'un tissu pavillonnaire traditionnel, est composé de maisons individuelles de type R+Combles et R+1+combles. Les constructions principales sont souvent enduites dans des teintes de beiges, sables, ocres ou blanches. Quelques parements de pierres et de bois ornent certaines façades ou murs de clôture. D'autres façades sont séquencées par des modénatures de différentes teintes et finitions d'enduits.

Les toitures principalement à deux pans sont couvertes de tuiles mécaniques ou d'aspect plat. On retrouve aussi des couvertures en bac acier ou en tôle ondulée pour des bâtiments plus anciens.

• La végétation est constituée de haies qui marquent les limites des propriétés, de potagers domestiques et d'arbres à moyens développements émergeant des jardins riverains.

Le traitement à front des rues adjacentes est hétérogène. Les façades des habitations sont alignées ou décalées, les murs enduits ou en pierres, les clôtures seules ou sur murs bahuts. La perception de la végétation est de ce fait irrégulière.

B- Le projet d'Aménagement

-*Quel aménagement est prévu pour le terrain ?* Modifications apportées à des éléments existants (murs, végétation.)

Le projet d'aménagement porte sur la réalisation de 23 terrains à bâtir variant d'une superficie de 350 à 703 m² destinés à la construction de maisons individuelles.

Le projet s'inscrit dans une démarche de développement durable notamment par :

- Des typologies bâties envisagées visant une orientation bioclimatique avec une majorité d'orientations est-ouest ou sud.

2/5

- Une gestion économe de l'espace avec des lots s'inscrivant dans une volonté de légère densification tout en préservant l'intégration du projet dans le tissu existant, le paysage et l'architecture environnante.

A l'emplacement de la voie projetée ou à l'intérieur des périmètres constructibles, les arbres et arbustes supprimés seront remplacés par :

- Les arbres d'alignement sur le domaine public,
- Les arbustes des haies privées,
- Les arbres plantés par les acquéreurs à l'intérieur des parcelles,
- Une frange à haute valeur environnementale de 3.00m de large sur les fonds des lots 6 à 14. Elle sera composée d'arbres, d'arbustes et d'arbrisseaux étagés créant un masque végétal entre l'opération et la limite sud de la partie urbanisée de la commune.

-Comment sont prévues l'organisation et la composition des aménagements nouveaux ?

Le projet prévoit la création d'une voie qui débute rue de Melun et qui permettra à terme de se raccorder sur la voie du lotissement voisin.

Cette division foncière s'accompagne de l'équipement des terrains et de l'aménagement du site dans les conditions décrites ci-après :

- Contribuer à répondre aux besoins en logements sur la Commune.
- Créer des aménagements paysagers à l'intérieur d'espaces de qualité.
- S'attacher au schéma urbain existant, notamment en matière de circulation.
- Garantir une bonne intégration architecturale des constructions, en application des dispositions du PLU et de l'AVAP.
- Inscrire l'opération dans un projet global et cohérent, maîtrisé qualitativement et élaboré en partenariat avec la commune.

Les ordures ménagères seront collectées aux portes à portes.

-Comment sont traités les voies et espaces publics et collectifs ?

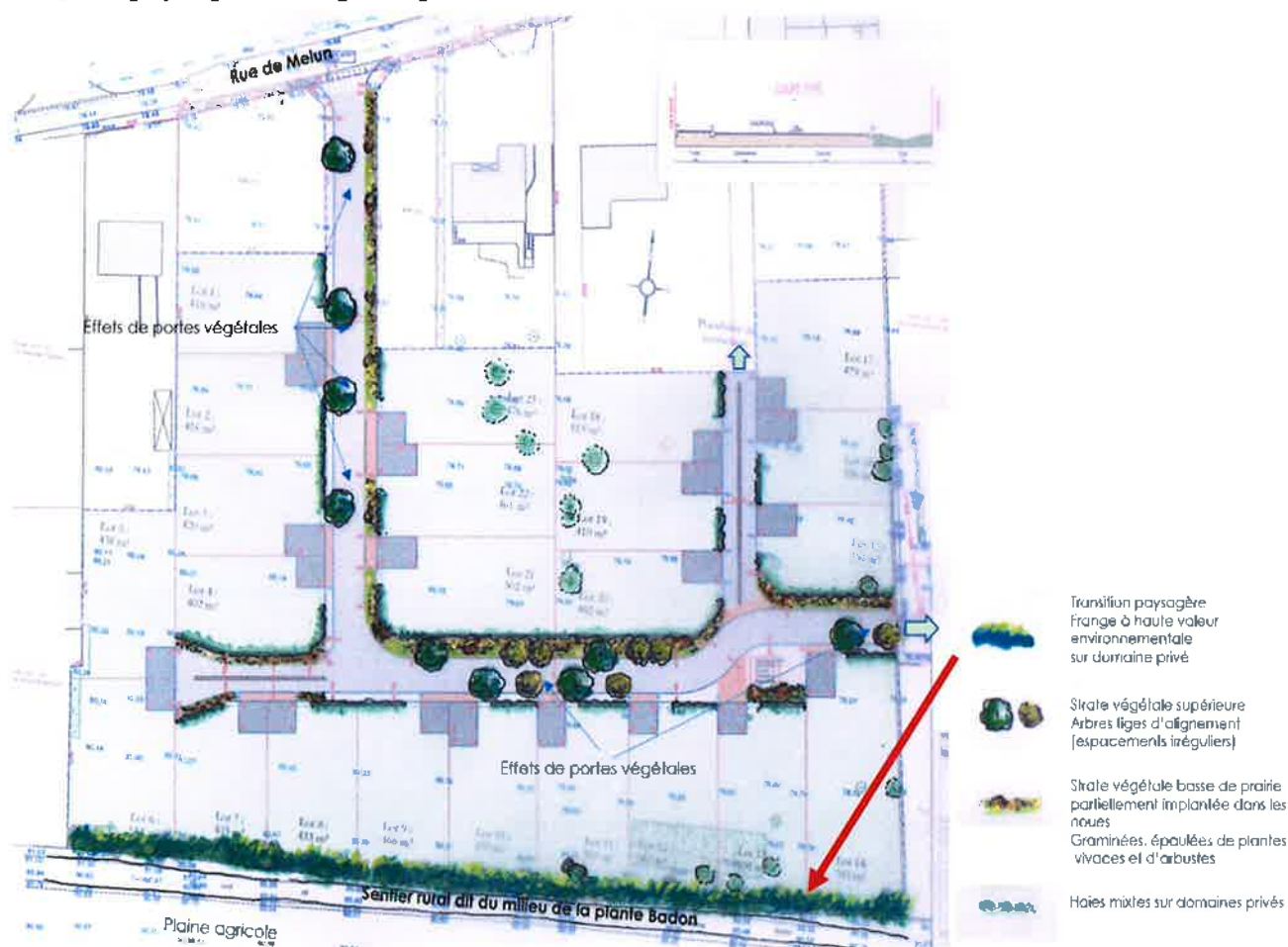
Les constructions seront desservies par une nouvelle voirie aménagée pour garantir un accès sécurisé aux piétons et véhicules.

Par sa taille, l'espace public est constitué se limite d'une voie bordée d'arbres, de places de stationnement visiteurs et d'espaces verts servant à l'infiltration des eaux pluviales. En concertation avec la commune et l'Architecte des Bâtiments de France, les traitements des espaces publics s'intègrent dans l'environnement urbain, génèrent des espaces de qualité en limitant les surfaces imperméabilisées. La voie créée organise une circulation alternée qui réduit la vitesse à l'intérieur de l'opération et accompagne la voie d'espaces verts et d'alignements d'arbres.

L'aménagement paysager des espaces publics et collectifs s'inspire de la situation particulière du site, ancienne pâture, en bordure de champs cultivés, donnant ainsi sa dénomination à l'opération d'aménagement « Les Prairies ».

Le traitement végétal veut apporter variété, légèreté et mouvement dans la composition générale.

Le parti paysager – Les principes



- a) **La frange à haute valeur environnementale en limite Sud du lotissement et située à l'intérieur des lots 6 à 14**

Représentant un enjeu environnemental fort, elle doit assurer une transition paysagère pérenne et identifiable sur le territoire communal.

Aussi, l'aménageur prendra en charge sa réalisation.

Les arbres existants, au long du sentier rural dit du milieu de la Plante Badon, seront autant que possible conservés, hormis certains conifères, après l'analyse de leur état phytosanitaire.

4/5

La frange actuelle et préservée aux conditions évoquées ci-dessus sera renforcée et prolongée tout au long de la limite Sud du lotissement, par une plantation étagée constituant une haie champêtre identifiable.

Traitée sur une profondeur de 3 m, elle doit pouvoir concilier les enjeux environnementaux et les préoccupations des habitants en matière d'intimité et d'emprise restant disponible pour l'usage du jardin. Elle sera constituée, sans que la liste soit exhaustive, de :

- pour la strate arborée, dans la continuité de l'existant : bouleaux, noyers, érables, frênes, merisiers, alisiers, hêtres ...
- pour la strate intermédiaire et arbustive : charmes, érables champêtres, cerisiers de Ste Lucie, viornes caduques et persistantes, fusains d'Europe, cornouillers sanguins, noisetiers, troènes communs...
- pour la strate plus basse, spirées de printemps, camérisiers à balais, fougères, pervenches, ...

Des dispositions seront prises pour optimiser leur développement et permettre leur pérennité dans le temps (voir dispositions au paragraphe c/ ci-près)

b) L'aménagement paysager et la palette végétale indicative

Plusieurs strates végétales seront mises en place en fonction des caractéristiques du site et des objectifs visés par le projet. Il s'agit de composer avec des végétaux indigènes présentant des variétés de hauteurs, volumes et silhouettes, couleurs de feuillage et époques de floraison...

- La strate supérieure est constituée par des arbres tiges.

Implantés de manière irrégulière, de façon à créer une perception plus naturelle, les arbres sont positionnés en quinconce de chaque côté de la voie dès que les emprises disponibles le permettent. Ils pourront être de type érables champêtres 'Elsrijk' (*Acer campestre* 'Elsrijk'), merisiers blancs (*Prunus avium* 'Plena'), pommiers d'ornement (*Malus John Downie*), cerisiers à grappes 'Albertii' (*Prunus padus* 'Albertii'), poiriers stériles (*pyrus chanteclair*).

- La strate basse est constituée par le gazon et les graminées.

Elle donnera « un effet herbacé » de prairie : légèreté, transparence, mouvement souple,...

L'espace disponible permet de développer un système de noues végétalisées. Outre l'intérêt visuel d'un tel aménagement, les noues permettent d'assurer un assainissement alternatif et d'accueillir une faune et une flore à grand intérêt écologique.

Les graines pour les engazonnements seront sélectionnées pour leur capacité à résister aux excès d'humidité.

Les graminées, plantées selon un tracé souple et ondulant, pourront être épaulées par quelques arbustes et vivaces à intérêts saisonniers étagés.

La palette végétale s'adaptera au contexte spécifique des noues, caractérisé par une variation de l'humidité du sol. Les plantes devant tolérer aussi bien une submersion temporaire lors des événements pluvieux qu'un assèchement de quelques semaines, pourront être :

- pour les graminées : laiches (Carex), molilie (Molinia), herbes aux écouvillons (Pennisetum), eulalies (Miscanthus)
- pour les vivaces : salicaires communes (Lythrum), Iris faux-acore (I. pseudoacorus),
- pour les arbustes : viornes obier (Viburnum opulus), saules rampants (Salix repens), cornouillers stolonifères (Cornus stolonifera)...

- la strate intermédiaire sera assurée par les arbustes des haies mixtes implantées devant les clôtures sur domaine privé. Conciliant aspect naturel et filtre visuel depuis les jardins, ils seront caducs et persistants, de type viornes, troènes communs, chalefs, cotonéasters, spirées de printemps et d'été, groseilliers à fleurs, lilas,... Les arbustes pourront être accompagnés de plantes grimpantes telles que chèvrefeuilles et clématites.

L'ensemble des aménagements paysagers souligneront les resserrements ponctuels de la voie en créant des effets de portes végétales, propices à une circulation ralentie.

c) Dispositions particulières concernant la pérennité des aménagements

Outre la vigilance concernant la qualité des végétaux et de leur plantation qui seront faites dans les règles de l'art, des démarches d'informations aux acquéreurs pourront être mises en place.

Concernant la frange environnementale :

Une plaquette d'information simple et illustrée pourra expliquer :

- la nécessité de créer une transition paysagère de qualité, aux intérêts écologiques et esthétiques saisonniers obtenus par la variété des plantes
- l'avantage d'un écran végétal, sur une bande qui pourrait paraître importante aux acquéreurs, mais qui permet de concilier biodiversité et intimité.

Un guide d'entretien sera également joint et des conseils pourront être donnés pour traiter un liseré plus jardiné en bordure de la frange, dans le respect des objectifs voulus.

Concernant les haies mixtes devant les clôtures (sur domaines privés, mais participant à la qualité du domaine public)

Plaquette d'information et guide d'entretien pourront également être donnés. En complément, une démarche participative, au moment de l'établissement définitif des plans de plantations pourrait être mise en place dans le but de faciliter l'appropriation et donc le respect des plantations.

-Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain et les aires de stationnement ?

On accède au terrain par la rue de Melun.

Le projet prévoit la création de 11 places de stationnement visiteur réparties sur l'ensemble de l'opération. Deux places de stationnement non closes seront créées à l'intérieur de chacun des lots, des garages pourront compléter les besoins en stationnement.

-Comment sont traités les constructions, clôtures végétation ou aménagements situés en limite du terrain ?

a) Le traitement des constructions :

Conformément au PLU, les façades des constructions seront en aspect enduit ou en pierre de pays, respectant le vocabulaire de l'architecture traditionnelle qui compose l'environnement du site. D'autres aspects seront autorisés si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

b) Le traitement des clôtures sur rues et dans les lots :

Les clôtures sont des éléments déterminants de la qualité de l'aménagement. Elles constituent un élément structurant de l'espace public.

En accord avec la typologie des clôtures environnantes, les clôtures sur voies seront constituées de haies doublées d'un grillage implanté en retrait de 80cm de l'espace public. La mise en valeur de la haie depuis l'espace public confèrera aux voies un caractère paysager. Entre les lots, les grillages doublés de haies créent une certaine transparence entre les propriétés et restent, quant à eux, à la charge des futurs acquéreurs.

-Quels sont les équipements qui seront à usage collectif tels que locaux à poubelle, garage à vélos, aires de jeux ?

Le projet privilégie l'individualisation des équipements. Les équipements communs se caractérisent surtout par les voies et réseaux décrits dans le programme des travaux.